



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 589 019
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KALDNES BRYGGE AS
Forretningsadresse:	Rambergveien 10B 3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sissel Kragnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2025

Grunnlag for avgivelse

- År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	252 557 278	287 374 803
Sum inntekter		252 557 278	287 374 803
Kostnader			
Varekostnad		197 382 396	221 493 837
Annen driftskostnad	6	3 733 101	3 595 965
Sum kostnader		201 115 497	225 089 802
Driftsresultat		51 441 781	62 285 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		444 345	239 530
Annen finansinntekt		634	
Sum finansinntekter		444 979	239 530
Nedskrivning av finansielle eiendeler			655 871
Annen rentekostnad		166 647	388
Annen finanskostnad		11 585	131
Sum finanskostnader		178 232	656 390
Netto finans		266 747	-416 860
Resultat før skattekostnad	7	51 708 529	61 868 141
Skattekostnad på resultat	7	11 412 399	13 755 283
Årsresultat		40 296 130	48 112 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 296 130	48 112 858
Totalresultat		40 296 130	48 112 858
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8		50 000 000
Overført fra/til annen egenkapital	8	40 296 130	-1 887 142



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		40 296 130	48 112 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	7 092 764	7 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 092 764	7 000 000
Sum anleggsmidler		7 092 764	7 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10, 11	106 653 849	276 947 455
Fordringer			
Kundefordringer		2 779 065	7 539 294
Andre kortsiktige fordringer	11	171 777	
Sum fordringer		2 950 842	7 539 294
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	10 529 231	4 857 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 529 231	4 857 187
Sum omløpsmidler		120 133 921	289 343 936
SUM EIENDELER		127 226 685	296 343 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 13	702 147	702 147
Overkurs	8	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		2 078 768	2 078 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	43 186 081	2 889 952
Sum opptjent egenkapital		43 186 081	2 889 952
Sum egenkapital		45 264 849	4 968 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	8 083 284	9 522 148
Sum avsetninger for forpliktelser		8 083 284	9 522 148
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	53 912 363	167 105 012
Langsiktig konserngjeld	11	3 000 000	5 088 692
Sum annen langsiktig gjeld		56 912 363	172 193 704
Sum langsiktig gjeld		64 995 647	181 715 852
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11		7 801 069
Betalbar skatt	7	12 825 099	7 102 242
Skyldig offentlige avgifter		65 026	42 101
Utbytte			50 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 076 063	44 713 952
Sum kortsiktig gjeld		16 966 189	109 659 364
Sum gjeld		81 961 836	291 375 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 226 685	296 343 936



Kaldnes Brygge AS



BankID Signing
Sverre Molvik
2025-03-26



BankID Signing
Erich Alexander Selvaag Holte
2025-03-27

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Kaldnes Brygge AS

Styrets årsberetning for 2024

Virksomhetens art

Kaldnes Brygge AS er et selskap som driver eiendomsutvikling i Tønsberg kommune. Selskapet eier et stort ferdigregulert tomteområde på Kaldnes i Tønsberg som utvikles for boliger og næring.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 36 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Salgsinntektene og varekostnadene i 2024 stammer hovedsakelig fra overlevering av boliger på Kaldnes Brygge.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2025.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2024 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 2 menn i styret.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessantene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Utbytte

Styret foreslår at det ikke avsettes utbytte for 2024.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat disponeres som følger:

Overført til/fra annen egenkapital	40 296 130
Sum	40 296 130

Oslo, 05.03.2025

Erich Alexander Selvaag Holte
Styreleder

Sverre Molvik
Styremedlem



Resultatregnskap

Kaldnes Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	5	252 557 278	287 374 803
Sum driftsinntekter		<u>252 557 278</u>	<u>287 374 803</u>
Varekostnad		197 382 396	221 493 837
Annen driftskostnad	6	3 733 101	3 595 965
Sum driftskostnader		<u>201 115 497</u>	<u>225 089 802</u>
Driftsresultat		<u>51 441 781</u>	<u>62 285 001</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		444 345	239 530
Annen finansinntekt		634	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	655 871
Annen rentekostnad		166 647	388
Annen finanskostnad		11 585	131
Resultat av finansposter		<u>266 747</u>	<u>-416 860</u>
Resultat før skattekostnad	7	51 708 529	61 868 141
Skattekostnad på resultat	7	11 412 399	13 755 283
Årsresultat	8	<u>40 296 130</u>	<u>48 112 858</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>40 296 130</u>	<u>48 112 858</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	0	50 000 000
Overført fra/til annen egenkapital	8	40 296 130	-1 887 142
Sum overføringer		<u>40 296 130</u>	<u>48 112 858</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap	9	7 092 764	7 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 092 764</u>	<u>7 000 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 092 764</u>	<u>7 000 000</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10, 11	106 653 849	276 947 455
Kundefordringer		2 779 065	7 539 294
Andre kortsiktige fordringer	11	171 777	0
Sum fordringer		<u>2 950 842</u>	<u>7 539 294</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	10 529 231	4 857 187
Sum omløpsmidler		<u>120 133 921</u>	<u>289 343 936</u>
Sum eiendeler		<u>127 226 685</u>	<u>296 343 936</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 13	702 147	702 147
Overkurs	8	1 376 621	1 376 621
Sum innskutt egenkapital		<u>2 078 768</u>	<u>2 078 768</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	43 186 081	2 889 952
Sum opptjent egenkapital		<u>43 186 081</u>	<u>2 889 952</u>
Sum egenkapital		<u>45 264 849</u>	<u>4 968 720</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	8 083 284	9 522 148
Sum avsetning for forpliktelser		<u>8 083 284</u>	<u>9 522 148</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	53 912 363	167 105 012
Langsiktig gjeld til nærstående	11	3 000 000	5 088 692
Sum annen langsiktig gjeld		<u>56 912 363</u>	<u>172 193 704</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	0	7 801 069
Betalbar skatt	7	12 825 099	7 102 242
Skyldig offentlige avgifter		65 026	42 101
Utbytte		0	50 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 076 063	44 713 952
Sum kortsiktig gjeld		<u>16 966 189</u>	<u>109 659 364</u>
Sum gjeld		<u>81 961 836</u>	<u>291 375 216</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>127 226 685</u>	<u>296 343 936</u>



Balanse

Kaldnes Brygge AS

Oslo, 05.03.2025
Styret i Kaldnes Brygge AS

Erich Alexander Selvaag Holte
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Kaldnes Brygge AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		51 708 529	61 868 141
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-7 102 242	0
+ Nedskrivning anleggsmidler		0	655 871
+/- Endring i varelager		170 293 606	9 328 310
+/- Endring i kundefordringer		4 760 230	5 213 628
+/- Endring i leverandørgjeld		-7 801 069	7 462 859
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-42 527 910	-27 708 833
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>169 331 142</u>	<u>56 819 975</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	214 694 130
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		113 192 649	267 700 979
- Utbetalinger av utbytte		50 000 000	0
- Utbetalinger av konsernbidrag		466 450	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-163 659 099</u>	<u>-53 006 849</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 672 043	3 813 126
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		4 857 187	1 044 061
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>10 529 230</u>	<u>4 857 187</u>



Kaldnes Brygge AS

Note 1 Generell informasjon:

Kaldnes Brygge AS ("Selskapet") er et eiendomsutviklingselskap, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Selskapets registrerte forretningsadresse er Rambergveien 10 B, 3115 Tønsberg.

Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan



Kaldnes Brygge AS

reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 3 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om fremtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 4 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Kaldnes Brygge AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i



Kaldnes Brygge AS

Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer.



Kaldnes Brygge AS

Note 5 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2024	2023
Overlevering av boliger/salg av båtplasser	248 040 000	279 165 000
Tilvalgsinntekter	2 347 411	6 539 667
Andre leie/salgsinntekter	2 169 867	1 670 136
Sum	252 557 278	287 374 803

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte, revisor mm

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	89 199	46 125
Annen bistand	0	0
Sum	89 199	46 125

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Kaldnes Brygge AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 851 263	7 204 861
Endring i utsatt skatt	-1 438 864	6 550 422
Skattekostnad ordinært resultat	11 412 399	13 755 283
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	51 708 529	61 868 141
Permanente forskjeller	166 013	655 871
Endring i midlertidige forskjeller	6 628 982	-11 181 201
Avgitt konsernbidrag	-118 928	-466 450
Avskåret rentefradrag	-88 692	88 692
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-18 682 137
Skattepliktig inntekt	58 295 904	32 282 916
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12 851 263	7 204 861
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-26 164	-102 619
Sum betalbar skatt i balansen	12 825 099	7 102 242
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	51 708 529	61 868 141
Beregnet skatt av resultat før skatt	11 375 876	13 610 991
Skatteeffekt av permanente forskjeller	36 523	144 292
Sum	11 412 399	13 755 283
Effektiv skattesats	22,1 %	22,2 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-25 332	-31 665	-6 333
Varebeholdning	40 611 422	48 080 123	7 468 701
Gevinst – og tapskonto	-72 948	-91 186	-18 237
Avsetninger mv	-3 770 940	-4 586 089	-815 148
Sum	36 742 201	43 371 183	6 628 982
Avskåret rentefradrag	0	-88 692	-88 692
Grunnlag for utsatt skatt	36 742 201	43 282 491	6 540 290
Utsatt skatt (22 %)	8 083 284	9 522 148	1 438 864

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	702 147	1 376 621	0	2 889 952	4 968 720
Årets resultat	0	0	0	40 296 130	40 296 130
Utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.	702 147	1 376 621	0	43 186 081	45 264 849



Kaldnes Brygge AS

Note 9 Tilknyttet selskap og datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Dockside Næring AS	2015	Tønsberg	100 %	100 %

Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Dockside Næring AS	100 000	100	1 000	7 092 764

Datterselskapene er utelatt fra konsolidering i årsregnskapet ihht regnskapsloven § 3-8.

Selskapet eide tidligere 50% av aksjene i Kaldnes Boligutvikling som ble avvirket i 2024.

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	39 286 649	35 304 382
Varer i arbeid	46 340 991	212 389 122
Ferdigvarer	21 026 209	29 253 951
Balanseført verdi pr. 31.12	106 653 849	276 947 455

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 11 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på nærstående	59 250	0
	2024	2023
Gjeld til selskap i samme konsern	3 118 927	466 450
Gjeld til nærstående	0	5 088 692
Fordringer med forfall >1 år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2024	2023
Gjeld til kredittselskap	0	0
Gjeld til nærstående	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	53 912 363	167 105 012
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Varebeholdning/tomt	106 653 849	276 947 455
Bankinnskudd	10 529 231	4 857 187
Sum	117 183 079	281 804 642



Kaldnes Brygge AS

Note 12 Bankinnskudd mv.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Kaldnes Brygge AS har et kausjonistansvar som beløper seg til 20 MNOK.

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 888 056	0,24312098	702 147

Aksjonærer pr 31.12	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 444 028	50 %
Investire Eiendom AS	722 014	25 %
ASL Holding AS	361 007	12,5 %
JSL AS	361 007	12,5 %
Sum	2 888 056	100 %

Alle aksjene har lik stemmerett.



Til generalforsamlingen i Kaldnes Brygge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaldnes Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 5. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Kaldnes Brygge AS

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2025-04-28 19:10

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.